

**Políticas temáticas
no Plano Diretor:**

Meio ambiente e Patrimônio Cultural

*Secretaria Municipal de Política Urbana
Subsecretaria Municipal de Planejamento Urbano
Agosto, 2017*



Do que trata o Plano Diretor?

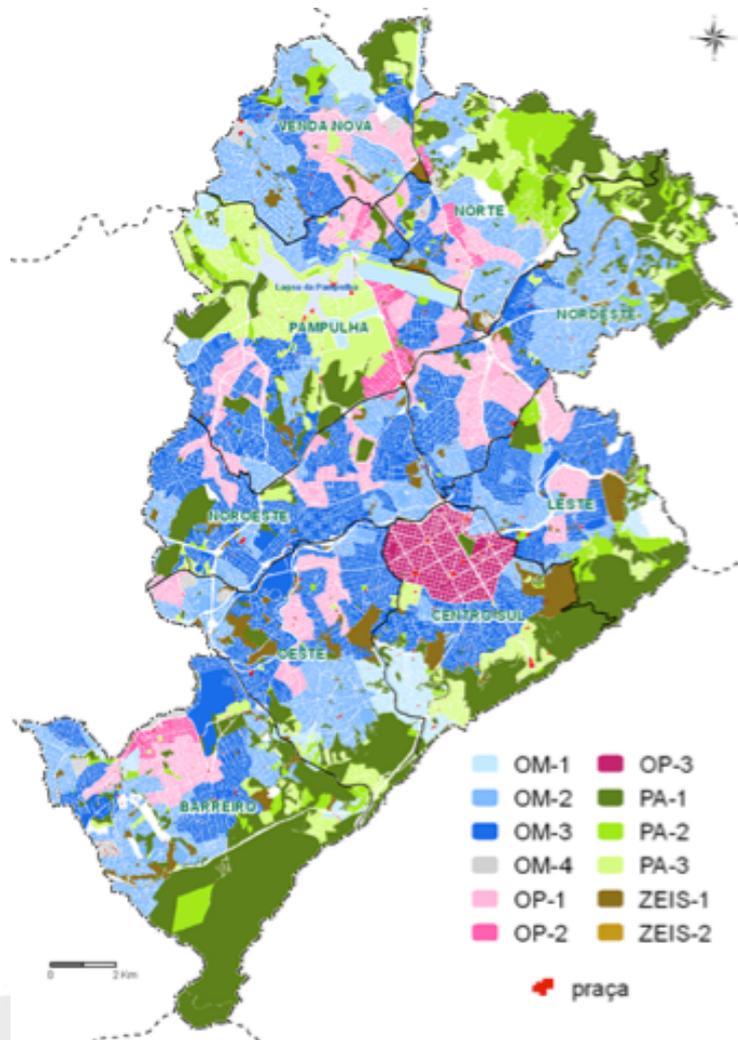
Orienta o crescimento da cidade, determinando:

- ❖ Vetores passíveis de adensamento e expansão e as áreas com restrição ao adensamento
- ❖ Áreas de interesse social e inclusão de famílias de baixa renda
- ❖ **Áreas de preservação ambiental**
- ❖ Distribuição de usos na cidade
- ❖ Diretrizes da mobilidade urbana
- ❖ Regras para parcelamento do solo
- ❖ Áreas para aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade

Além dessas diretrizes gerais, contém a legislação de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo.



Do que trata o Plano Diretor?



ZONEAMENTO

Adensar

Zonas de Ocupação Preferencial, média e Restrita
Centralidades

Proteger

Zonas de Preservação Ambiental
Conexões ambientais

Destinações Especiais

Áreas de diretrizes especiais
 Áreas para grandes equipamentos
(Indústrias, cemitérios, aeroporto)
 Áreas de Interesse Social
(favelas, loteamentos irregulares, áreas para produção habitacional)



Premissas do do NOVO Plano Diretor

Conceitos de
Planejamento Urbano

FUNDAMENTOS

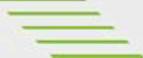
1. Promover maior adensamento ao longo das redes de transportes e áreas referenciais de comércio e serviços - Centralidades
 - ❖ otimização do sistema de transporte
 - ❖ redução das necessidades de mobilidade
2. Otimizar a rede de áreas de proteção ambiental – corredores verdes
3. Assegurar áreas e recursos para habitação de interesse social
4. Recuperar parte da mais valia gerada pelos investimentos públicos e adensamento urbano



Desafios do NOVO Plano Diretor

Processo de adensamento construtivo incompatível com a capacidade de suporte da região.

Necessidade de compatibilizar preservação ambiental com ocupação do solo urbanizado.



Desafios do NOVO Plano Diretor

- ❖ Preservação das áreas verdes remanescentes;
- ❖ Efetivação das áreas de preservação permanente;
- ❖ Conexões entre áreas de preservação;
- ❖ Aumento do índice de áreas verdes protegidas por habitante;

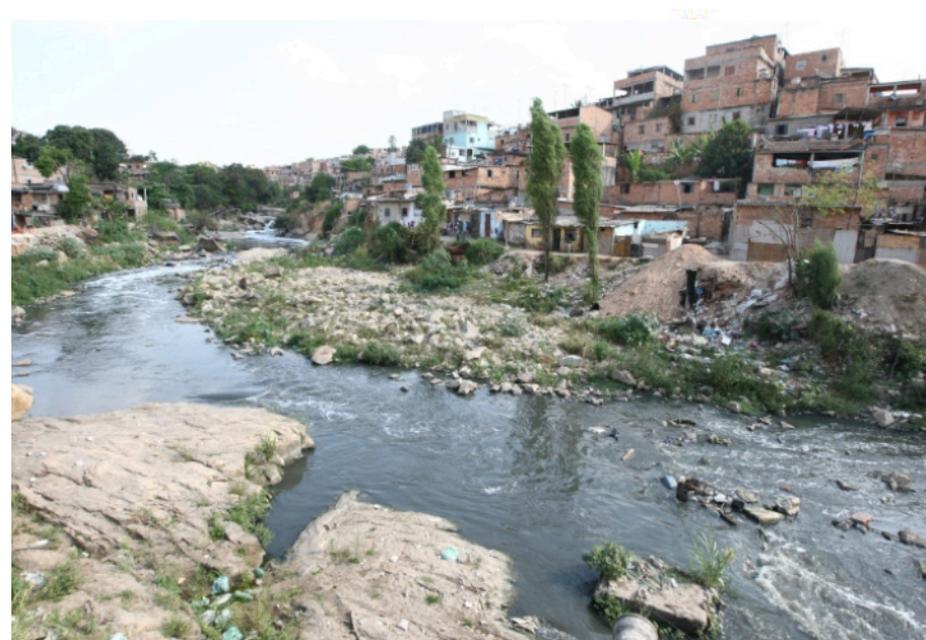
- ❖ Valorização das paisagens naturais;
- ❖ Amenização do clima, poluição e ruído;
- ❖ Apropriação das áreas verdes pelos moradores.



Desafios do NOVO Plano Diretor

Manutenção e requalificação dos cursos d'água em leito natural.

Controle mais efetivo dos efeitos da urbanização sobre a drenagem urbana. Redução da alta impermeabilização do solo e carência de áreas verdes.

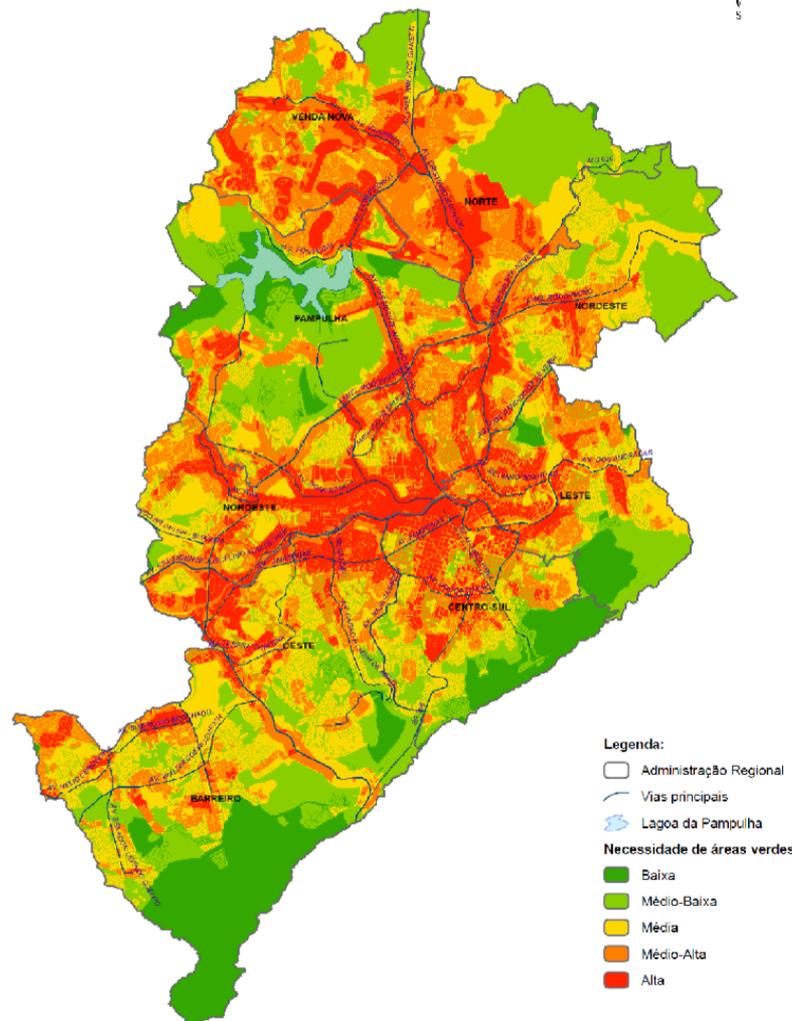




Estudos Base do NOVO Plano Diretor

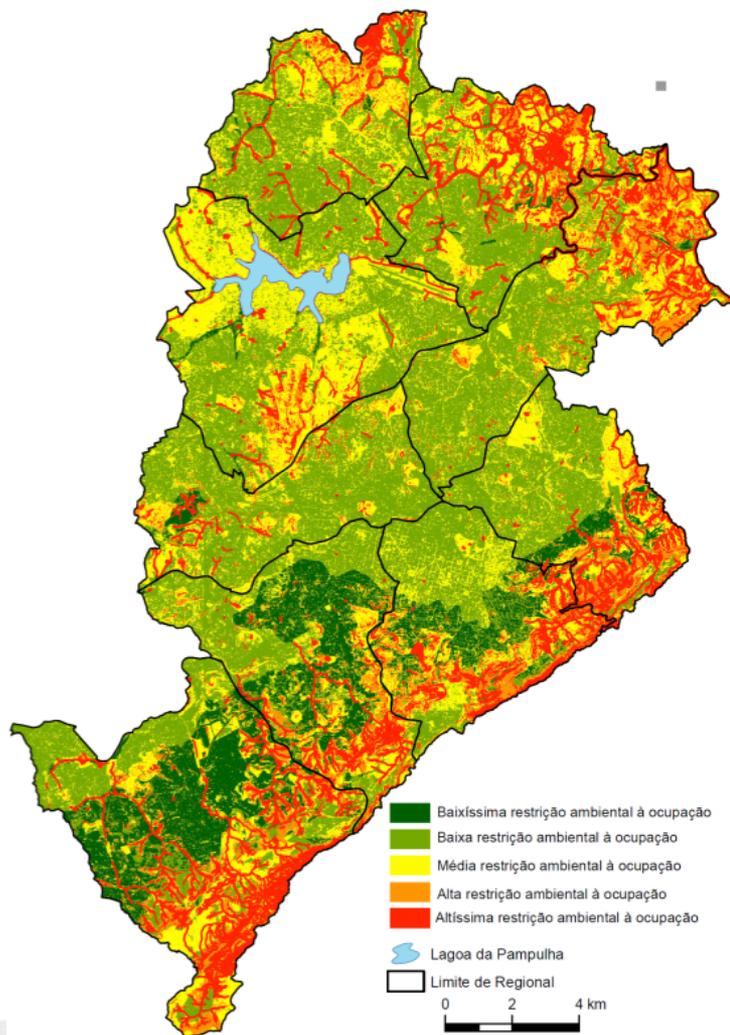
CONSTRUÇÃO DO MAPA DE NECESSIDADE DE ÁREAS VERDES

- ❖ Impermeabilização do solo
- ❖ Poluição atmosférica
- ❖ Clima
- ❖ Densidade demográfica
- ❖ Densidade construtiva
- ❖ Presença de áreas verdes protegidas e de uso público
- ❖ Centralidades
- ❖ Percepção da população

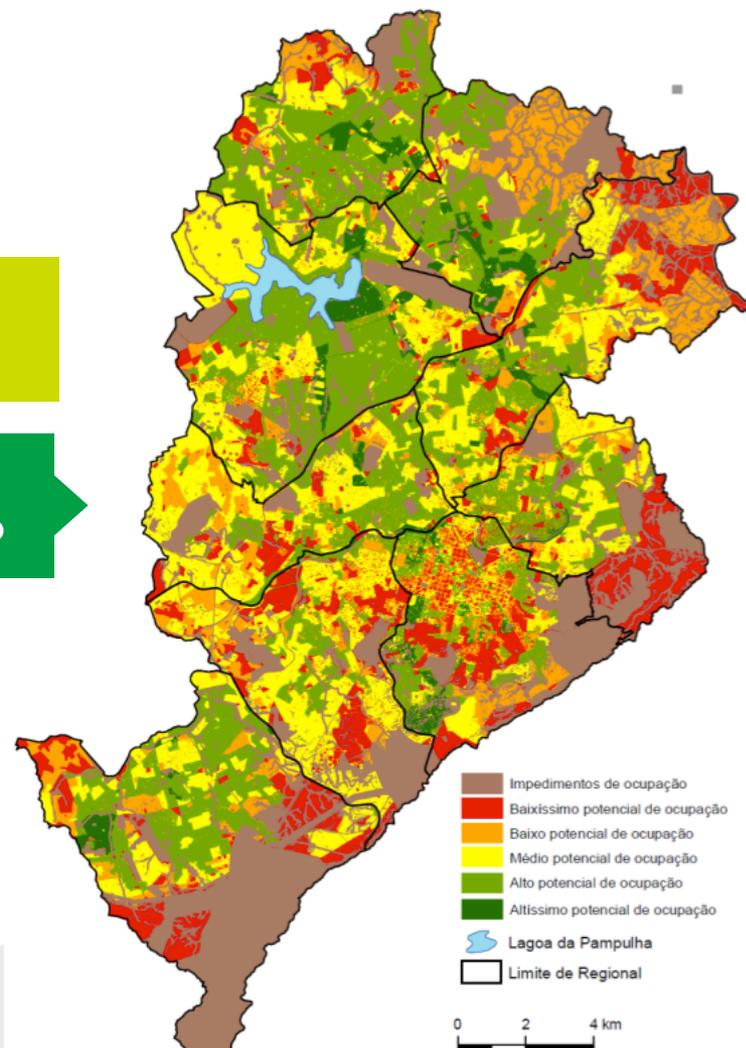


Estudos Base do NOVO Plano Diretor

O levantamento da **capacidade de suporte** orientou a definição das categorias de estruturação urbana.



**Potencial
de Ocupação**



Estratégias do NOVO Plano Diretor

REVISÃO DAS ÁREAS A SEREM PRESERVADAS

considerando melhor distribuição no território para atendimento local, a necessidade de recuperação de áreas degradadas e a conexão entre grandes áreas verdes.

(Diagnóstico dos Planos Diretores Regionais)

Mata do Planalto



Mata do Jardim América



**Região do Córrego Cercadinho:
ADE Buritis**

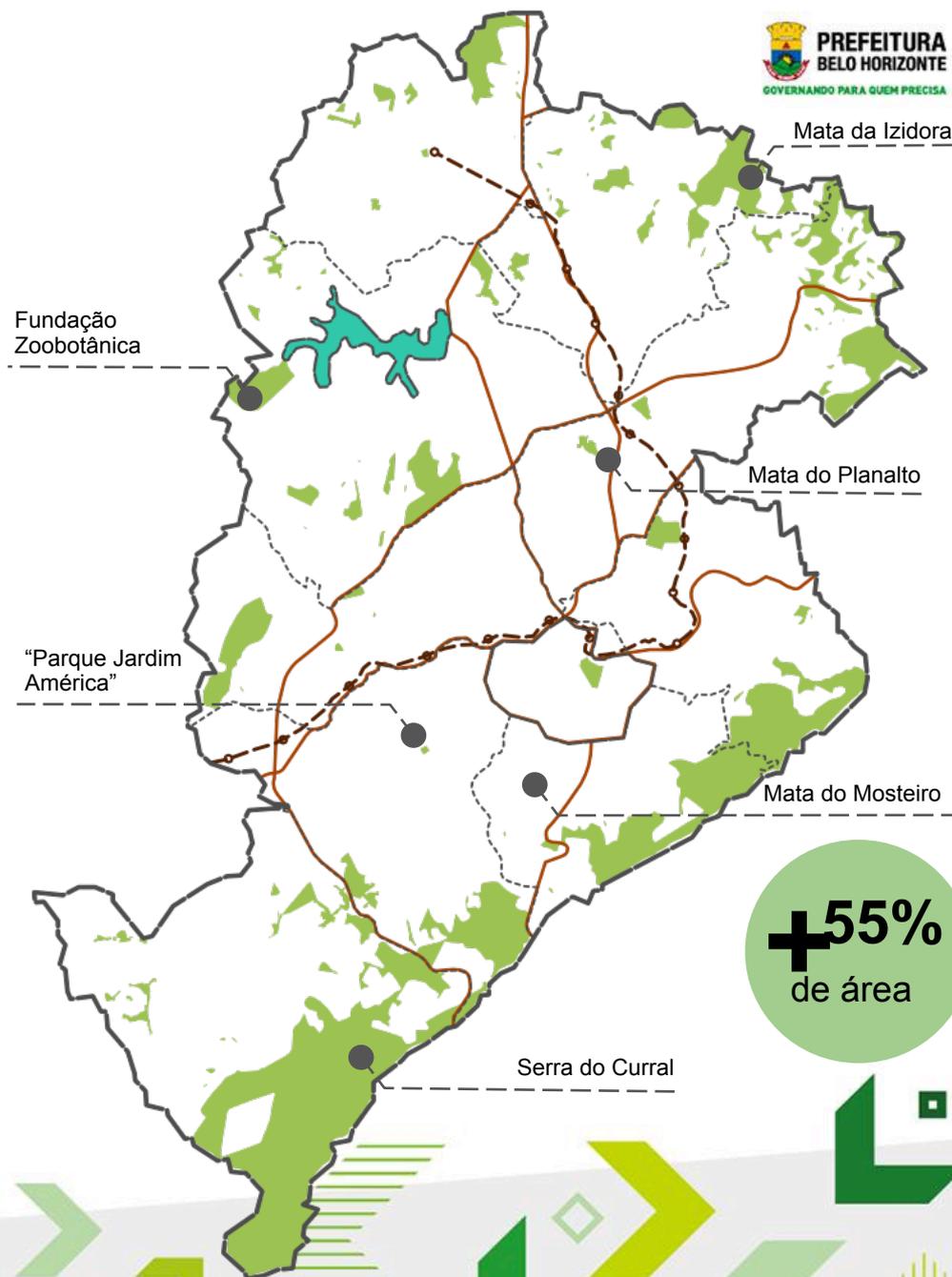


Estratégias do NOVO Plano Diretor

Reconhecer as áreas com presença de atributos ambientais relevantes.

- ❖ áreas de nascentes e cursos d'água,
- ❖ com vegetação expressiva e relevante,
- ❖ com possibilidade de risco geológico, topografia excessivamente declivosa, entre outros atributos.

Essas áreas devem ser protegidas, preservadas, recuperadas e conectadas, através de parâmetros urbanísticos que restringem a possibilidade de ocupação e utilização e exigem taxas de permeabilidade elevadas.

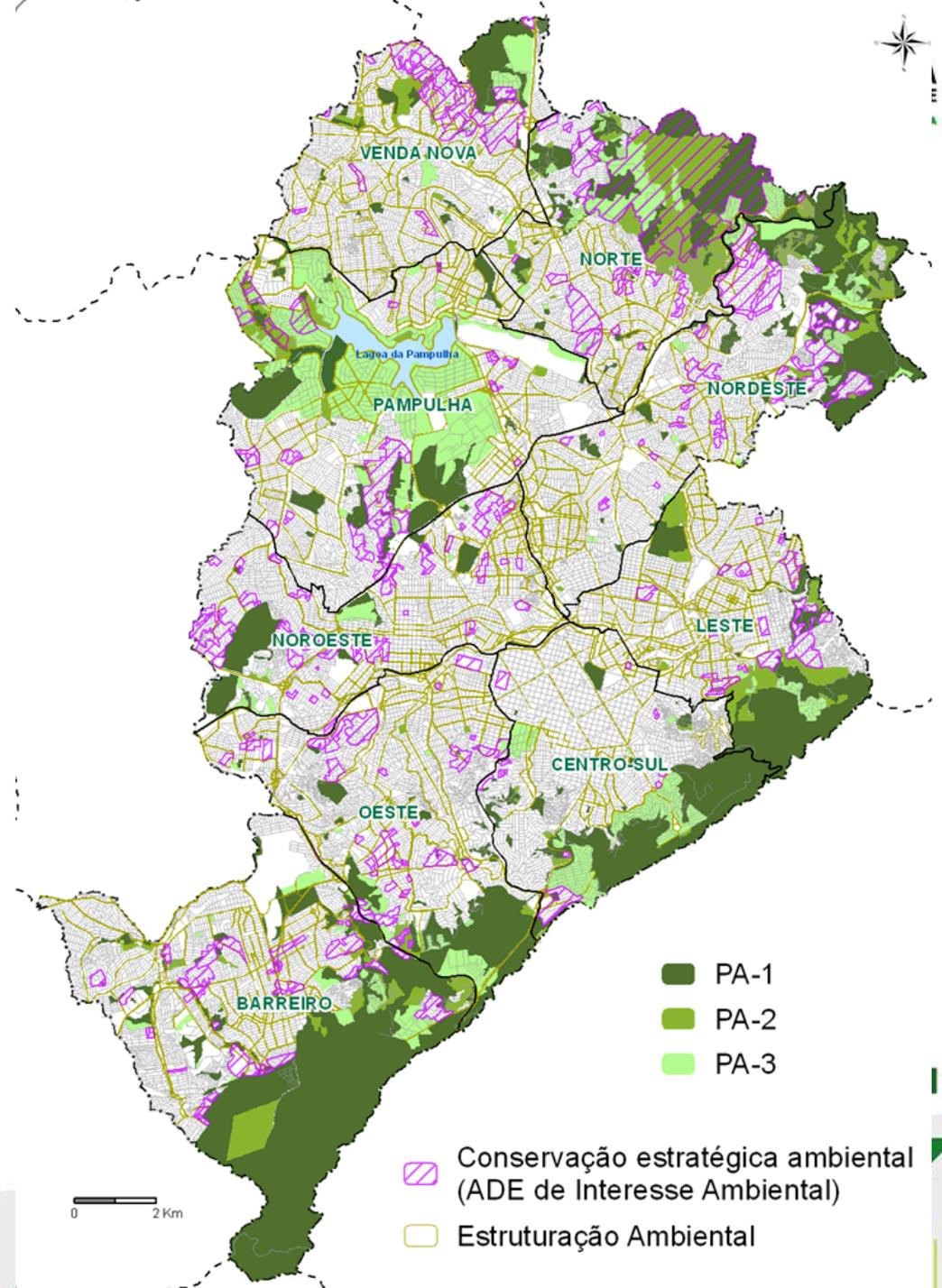


Estratégias do NOVO Plano Diretor

CONECTAR as áreas de interesse ambiental.

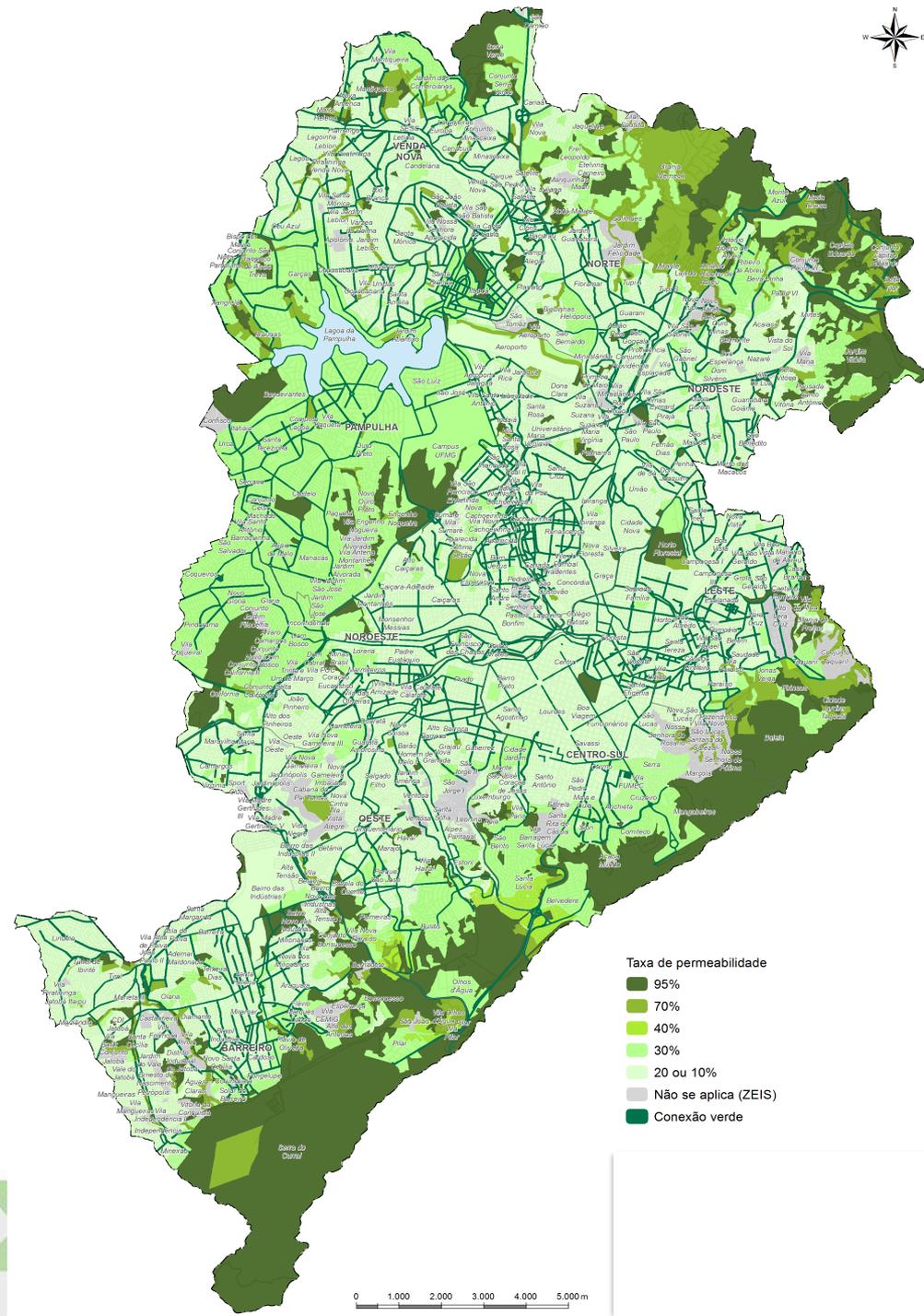
- ❖ **Conservação Estratégica**
- ❖ **Conexões Verdes**

**Arborização,
Parques lineares,
Recuperação de cursos d'água**



Estratégias do NOVO Plano Diretor

Garantir a implementação de TAXA DE PERMEABILIDADE nos empreendimentos para reduzir impactos de inundações e melhorar a ambiência urbana



Estratégias do NOVO Plano Diretor

EFETIVAÇÃO DA ÁREA PERMEÁVEL

Plano Diretor Vigente

Taxa de permeabilidade pode ser substituída por **caixa de captação de águas de chuvas** ou implantada em **jardineiras e áreas parcialmente cobertas**

Plano Diretor Proposto

Taxa de permeabilidade vegetada e arborizada, prioritariamente no afastamento frontal

Caixa de captação de águas de chuva ADICIONAL em alguns casos



Outorga no NOVO PLANO DIRETOR

SOLUÇÕES DE GENTILEZA URBANA

A outorga também pode ser paga com soluções de projeto.

DESCONTO NA OUTORGA
para melhorar a ambiência e a
segurança dos espaços
públicos

**Área
Permeável
Visível da rua**

Lei vigente



**Comércio no térreo
(Fachada ativa)**

Nova Proposta



**Área de fruição
pública nas áreas de
Centralidades**

Nova proposta



Estratégias do NOVO Plano Diretor

INCENTIVO A
EMPREENDIMENTOS DE
INTERESSE PÚBLICO

DESCONTO NA OUTORGA
para estimular práticas de
construção sustentável

Empreendimentos nas CENTRALIDADES
desconto de 10 a 40% (maior para uso
misto)

Empreendimentos SUSTENTÁVEIS
desconto de 10 % (certificação ambiental)

**HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL –
faixa 1**

Não paga outorga

**HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL –
faixa 2**

Desconto de 50%

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

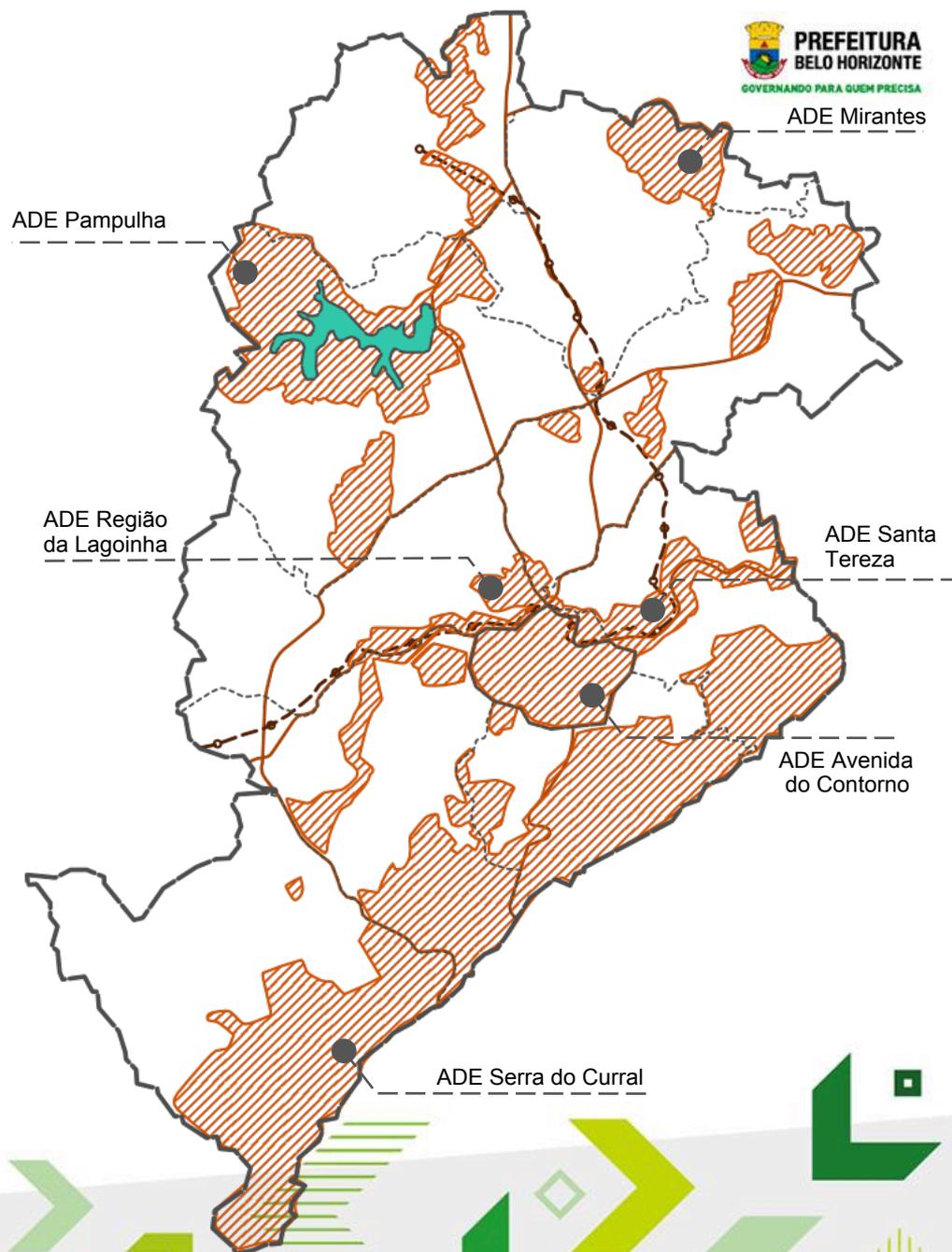
Não paga outorga

Acréscimo na Outorga para
empreendimentos com **MAIS DE DUAS**
VAGAS DE GARAGEM por unidade.

Preservar as especificidades da cidade

O Plano Diretor se preocupa em **preservar, proteger e recuperar o patrimônio histórico, cultural e paisagístico municipal** através da identificação de **Áreas de Diretrizes Especiais**, entre elas:

- ❖ **ADE Avenida do Contorno** que busca compatibilizar a dinamicidade da região com a preservação do seu valor simbólico.
- ❖ **ADE Mirantes** que protege as áreas mais elevadas no município e suas visadas criando novos espaços de uso coletivo na cidade



ADE Pampulha

ADE Região da Lagoinha

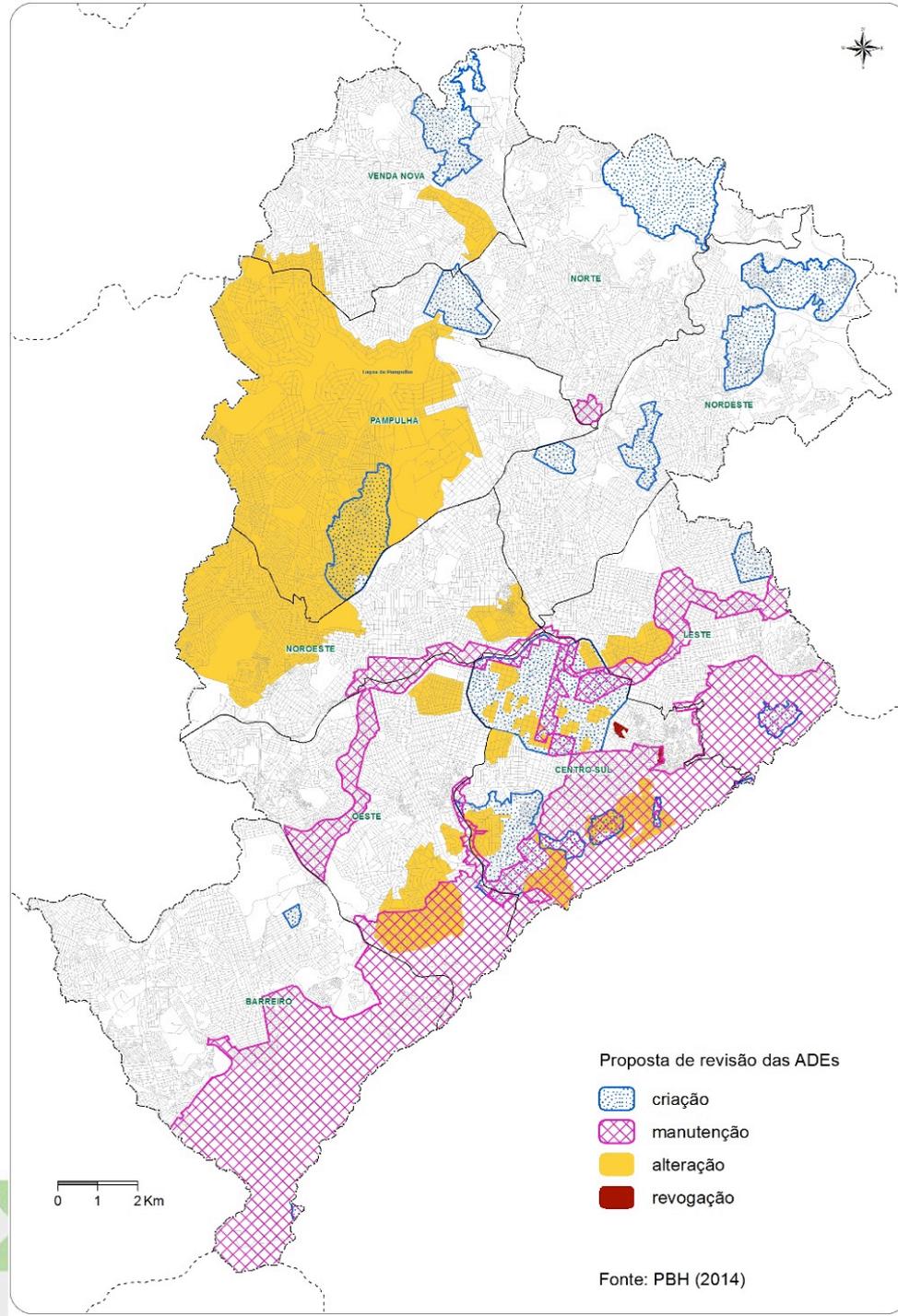
ADE Santa Tereza

ADE Avenida do Contorno

ADE Serra do Curral

ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS

Regiões com adoção de parâmetros urbanísticos, edifícios, fiscais e de funcionamento de atividades específicos e compatíveis com a manutenção de atributos socio-culturais e ambientais relevantes



Os parâmetros urbanísticos das ADEs são iguais ou mais restritivos do que aquelas das categorias de estruturação urbana as quais incidem.

São objetivos das ADES:

- ✓ Proteção do patrimônio cultural e da paisagem urbana;
- ✓ Restrição de usos;
- ✓ Proteção das bacias hidrográficas;
- ✓ Revitalização de áreas degradadas ou estagnadas.



Preservar as especificidades da cidade

ADEs novas

ADEs mantidas

ADEs de enfoque cultural

ADE Avenida do Contorno

ADE Belvedere

ADE Belvedere III

ADE Buritis

ADE Cidade Jardim

ADE Primeiro de Maio

ADE Rua da Bahia Viva

ADE Santa Lúcia

ADE Savassi

ADE Hospitalar

ADE Lagoa do Nado

ADE Mangabeiras

ADE Mirante do Mangabeiras

ADE Mirantes

ADE Serra do Curral

ADE Vale do Arrudas

ADE Venda Nova

ADEs de enfoque ambiental

ADEs de Interesse

Ambiental

ADE Bacia da Pampulha



ADE SERRA DO CURRAL

Área de proteção da Serra do Curral, incluindo-se a área tombada e área de entorno, conforme CDPCM-BH. Constitui-se de:

APr - Área de preservação

AR - áreas de recuperação

DE - Áreas de Diretriz Especial

APa - Áreas parceladas ou sujeitas a recuperação urbanística.

Áreas de Visadas Privilegiadas

ADE AVENIDA DO CONTORNO

A ADE Avenida do Contorno é destinada a reforçar a identidade da Área Central de Belo Horizonte por meio da proteção de porção do território reconhecida por seu valor simbólico e cultural, correspondente à área urbana incluída no plano de Aarão Reis.



ADE CIDADE JARDIM

Proteção e a valorização do patrimônio cultural, arquitetônico e paisagístico local, de caráter predominantemente modernista.

- $CA_{bas} = 0,8$ e CA_{max} não se aplica
 - Restrito a edificação unifamiliar
 - Taxa de permeabilidade = 30%
 - Taxa de ocupação = 40%
 - Altimetria máxima = 9 metros
 - Afastamento frontal, lateral e de fundos generosos
 - Vedação de edificações sobre as divisas laterais e de fundos
 - Reformas ou construção de novas edificações dependem aprovação CDPCM-BH.
-
- Usos específicos para algumas vias, mais restrito que a regra geral.



ADE BURITIS

Restrição do adensamento construtivo e populacional, em função da iminência de saturação da capacidade de suporte da região.

Setor 1: residencial unifamiliar (ampliação)

Setor 2: residencial multifamiliar e não residencial

- Quota (setor 1 = área do terreno; setor 2 = 60 ou superior)
- Taxa de permeabilidade = 30% ou da categoria se superior



ADE SANTA TEREZA

Proteção da ambiência, da paisagem e das edificações que remontam às primeiras décadas do século XX presentes nesta porção do território municipal, bem como a preservação do modo de vida local.

- CA=1,0 e C_{Max} = 1,2 (definidos pela categoria - OM-2)
- Quota = 40 (definida pela categoria)
- Altimetria limitada a 9 ou 15m.
- Afastamento frontal com permeabilidade visual
- Construção nas divisas laterais apenas na hipótese de edificação vizinha tenha sido edificado sobre a respectiva divisa, até a altura praticada sobre esta. É vedada a edificação sobre as divisas de fundos.
- Atividade de estacionamento condicionada à implantação de área permeável em terreno natural, vegetada e arborizada no afastamento frontal



ADE REGIÃO DA LAGOINHA

Preservar os traços urbanísticos e arquitetônicos remanescentes da ocupação inicial da região dos bairros Lagoinha e Bonfim, bem como proporcionar a requalificação de áreas degradadas existentes.

- Altimetria limitada conforme definição dos setores.
- Altura máxima na divisa = 5m
- Incentivo à atividades de economia criativa, economia solidária, economia tradicional e alojamentos e restaurantes menores que 360m².
- Proibição de usos: principalmente relacionados à reciclagem.
- Atividade de estacionamento condicionada à implantação de área permeável em terreno natural, vegetada e arborizada no afastamento frontal



ADE VENDA NOVA

Resguardar o traçado original da área, bem como compatibilizar a proteção do patrimônio cultural com a permanência do uso residencial e com o desenvolvimento de atividades econômicas.

- Taxa de permeabilidade = 20%
- Quota diferenciada para AEIS = 40
- Altimetria limitada conforme definição dos setores
- Afastamento frontal com permeabilidade visual
- Empreendimentos em terrenos $\geq 500\text{m}^2$, depende licenciamento urbanístico
- Atividade de estacionamento condicionada à implantação de área permeável em terreno natural, vegetada e arborizada no afastamento frontal.



ADE TREVO

Preservação da paisagem das proximidades da Lagoa da Pampulha, bem como dos atributos ambientais relevantes da região.

- Taxa de permeabilidade = 30% ou da categoria se superior
- Altimetria: 12m para AEIS e AGEUC e 9m para demais situações
- Quota diferenciada para AEIS = 60
- Afastamento frontal mínimo = 5m, deverá ser vegetado e arborizado e com permeabilidade visual
- Vedação de edificação na divisa



ADE PAMPULHA

A ADE Pampulha tem como objetivo a proteção e a valorização do patrimônio arquitetônico, cultural, ambiental e paisagístico e o fomento ao potencial turístico e de lazer da área.

- Taxa de Permeabilidade: 30%;
- -Altimetria máxima = 9 metros;
- Afastamento frontal mínimo de 5 metros, arborizado e vegetado e com permeabilidade visual;
- Afastamento lateral mínimo entre 1,5 e 3,0m;
- Afastamento fundo mínimo = 3,0m;

É vedado o desenvolvimento de Aeis-1 e Aeis-1 de Interesse Ambiental na ADE Pampulha;



ADE BELVEDERE III

Manutenção da ambiência predominantemente residencial.

São admitidas atividades não residenciais específicas, de impacto urbanístico muito baixo, identificadas como cotidiano local, em algumas vias vias.

É vedada a delimitação de AEIS-1 e AEIS-1 de Interesse Ambiental.

ADE SANTA LÚCIA

Uso residencial, unifamiliar, em edificações horizontais.

A instalação de usos não residenciais somente é admitida nos lotes lindeiros à avenida Raja Gabágli, desde que o acesso ocorra exclusivamente por esta via.

É vedada a delimitação de AEIS-1 e AEIS-1 de Interesse Ambiental



Manutenção da ambiência predominantemente residencial.

ADE MANGABEIRAS

ADE BELVEDERE

ADE SAO BENTO

ADE ESTORIL



ADE PRIMEIRO DE MAIO

Preservar os traços da ambiência original dos espaços públicos e a tipologia característica da ocupação e do uso locais.

Altimetria máxima = 7 metros

ADE LAGOA DO NADO

Assegurar condições de recuperação e de preservação ambiental da área em torno do Parque Municipal Fazenda Lagoa do Nado.

Taxa de permeabilidade = 30% ou da categoria se superior

Afastamento frontal mínimo arborizado e vegetado e com permeabilidade visual;

Vedação da instalação de Estações Rádio Base - ERB - do tipo greenfield.



ADE VALE DO ARRUDAS

São diretrizes para regulamentação da ADE Vale do Arrudas:

- I - qualificação urbanística integral do eixo definido pela ADE por meio do tratamento da paisagem urbana e intensificação do uso dos espaços públicos;
- II - estímulo à qualificação das fachadas das edificações e, em especial, dos galpões;
- III - criação de áreas de lazer, com incremento da arborização e implantação de ciclovias;
- IV - promoção e estímulos à realização de eventos de interesse cultural;
- V - melhoria e padronização da acessibilidade para pedestres, principalmente em relação ao acesso às estações do metrô e à transposição do curso d'água, das pistas veiculares e da linha férrea.



ADE MIRANTES

Áreas topograficamente elevadas, dotadas de significativo potencial paisagístico, delimitadas com o objetivo de se estabelecer espaços de uso coletivo, bem como de restringir a verticalização no entorno, com o objetivo de preservar as visadas existentes.

ADE MIRANTE DAS MANGABEIRAS

Incentivar os usos que garantam o incremento das atividades turísticas, culturais, de entretenimento e lazer, e a consequente sustentabilidade ambiental da área e de seu entorno.



ADE QUILOMBO DOS MANGUEIRAS

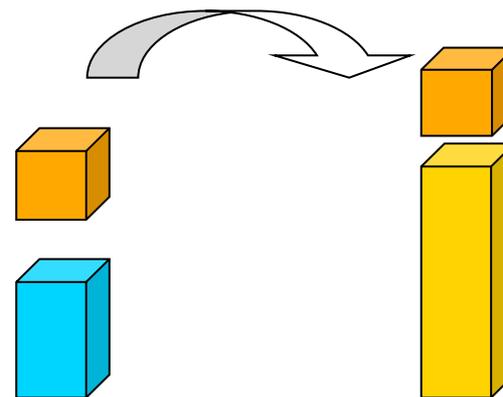
Porção do território municipal sujeita a políticas específicas de preservação cultural, histórica e ambiental que visem a reforçar a identidade territorial da comunidade quilombola de Mangueiras.



Transferência do Direito de Construir

O Direito de construir (CA básico) pode ser transferido de um imóvel urbano para outro com a finalidade de:

- ✓ Atendimento ao interesse cultural
- ✓ Atendimento ao interesse ambiental
- ✓ Implantação de programa de Habitação de interesse Social
- ✓ Implantação de equipamentos urbanos e comunitários.



Transferência do Direito de Construir

I - o atendimento ao interesse cultural:

A geração de TDC referente aos imóveis tombados é condicionada ao seu bom estado de conservação,

Para os imóveis tombados é admitida a transferência de $1/3$ (um terço) do potencial construtivo de forma antecipada, exclusivamente para viabilizar a recuperação do estado de conservação do bem.

II - o atendimento ao interesse ambiental:

A geração de TDC é condicionada à sua preservação ou recuperação.



TDC no NOVO PLANO DIRETOR

Plano Diretor Vigente

Só pode ser transferido entre imóveis **que estão em um mesmo zoneamento**

Pode crescer mais 20% do CA estabelecido pelo zoneamento receptor.

Plano Diretor Proposto

Pode se originar e ser recebido entre imóveis de **zoneamentos diferentes**, ou seja transferido entre quaisquer áreas da cidade

Uma parte do CA max foi reservado para TDC.

